

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Strandboulevarden 99, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000368
Ejerudgift/md.: 3.527,00

Dato: 16.12.2021



Beskrivelse:

NYRENØVET HERSKABSLEJLIGHED PÅ STRANDBOULEVARDEN

Nyrenoveret drømmelejlighed med to altaner
Velkommen til Østerbro og elegante Strandboulevarden. Langs den åbne og indbydende boulevard, ligger herskabelige ejendomme på striben, og atmosfæren emmer af klassisk storby. Nr. 99 er en flot ejendom fra 1911, som ligger perfekt placeret midt i det chicke Indre Østerbro og to skridt fra hyggelige Århusgadekvarteret i Nordhavn.

På fjerde sal finder du denne delikate drømmelejlighed. De 97 kvm er smagfuldt istandsat og imponerer med en exceptionel stilfuldhed og en harmonisk stemning. Hvert eneste valg er præget af en stærk æstetisk sans og en kærlighed for lejlighedens herskabelige rammer.

Behagelige grå og beige nuancer fremhæver de nye dekorative paneler og den originale stukatur, som er blevet restaureret til perfektion. Lejligheden er desuden blevet forkælet med et lækkert stilrent lysegråt køkken, der sætter et moderne præg på helheden.

Det lyse køkken med spiseplads er det første der byder dig velkommen når du træder indenfor. Herfra kan du åbne op til den dejlige solrige altan. Hjemmet har også to betagende stuer en-suite, hvor du finder lejlighedens anden altan. Her findes også et meget roligt soveværelse der vender ud til baggården, samt et stort og lyst badeværelse.

Lejligheden har en misundelsesværdig placering i hjertet af Østerbro, tæt på både hyggeligt byliv og vand. Her kan du slentre ned til dine yndlingsbutikker på Østerbrogade, spise frokost på Bopa Plads, eller springe på Metroen eller S-toget ved Nordhavn Station. Er du til vinterbadning, cykler du bare ned ad Århusgade til Sandkajen i Nordhavn. Det er ikke svært at blive forelsket i denne fashionable lejlighed.

Velkommen til!

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Anna Reventlow

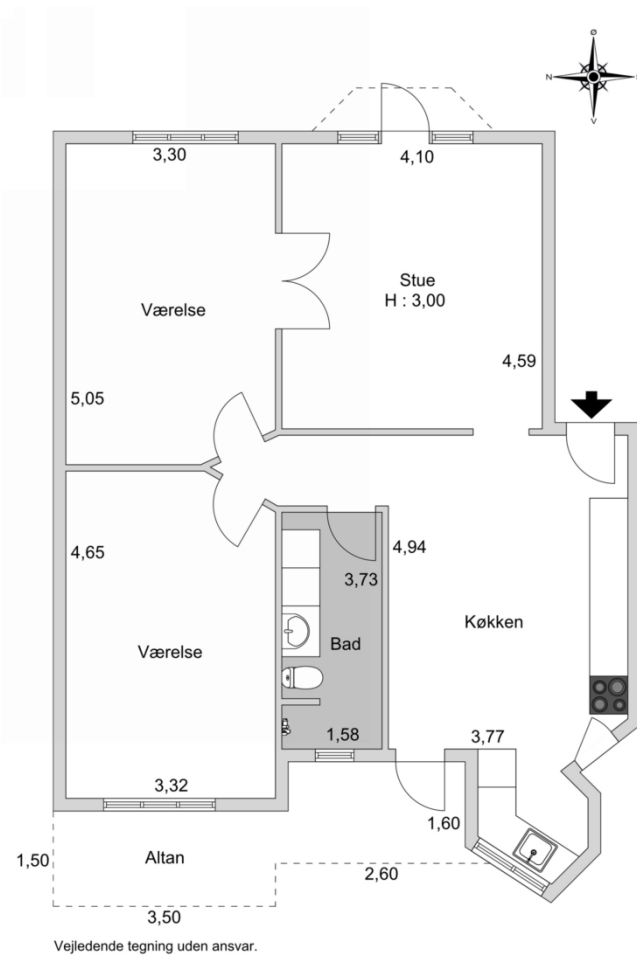
EJENDOMSFORMIDLING

+45 31 55 40 01 / ar@annareventlow.dk / www.annareventlow.dk

Adresse: Strandboulevarden 99, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000368
Ejerudgift/md.: 3.527,00

Dato: 16.12.2021



Adresse: Strandboulevarden 99, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000368
Ejerudgift/md.: 3.527,00

Dato: 16.12.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 4372 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr. 150389
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1911

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 2.200.000
Heraf grundværdi: 166.100
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.417.500
Grundskatteloftsværdi: 169.200

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
HPFI/HFI: Ja, Sænket loft i badeværelset, udført af tidligere ejer., Køle-/fryseskab: Gorenje, Emhætte: Bosch,
Opvaskemaskine: Electrolux, Kombi Vaskemaskine / tørretumbler: LG, Vinkøleskab: Temptech, Kogeplade
induktion: Electrolux, Ovn: Gorenje, Fredningsstatus: Bevaringsværdig klasse 4, Lejeforhold: Ejer bor i
ejendommen, Internet: Individuelt fra andelsnet

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 16.05.1870--963913-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 11.08.1884--963914-01 Dok om udgifterne til gaden
- 04.09.1911--963915-01 Dok om fælles bebyggelsesplan, (C/213)
- 04.09.1911--963916-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv
- 13.11.1911--963917-01 Dok om nogle badeværelser
- 21.04.1913--963918-01 Dok om vedligeholdelse og belysning af gader (E/241)

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Fælles cykelkælder og barnevognsrum

Adresse: Strandboulevarden 99, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000368
Ejerudgift/md.: 3.527,00

Dato: 16.12.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen på ejendommen er tegnet via ejerforeningen og betales via fællesudgifterne. For detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.400 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: administrator Varme og vand opkræves aconto sammen med fællesudgifterne med 377 kr for vand og 2.600 kr for varme per kvartal.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Husdyr: Ja, med bestyrelsens godkendelse.

Udlejning: Ja, jf. husorden.

Bevaringsværdig: Klasse 4

Arbejdsdage: Nej

Om nyt boligskattesystem: Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Strandboulevarden 99, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000368
Ejerudgift/md.: 3.527,00

Dato: 16.12.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	13.041,00	Kontantpris:	7.500.000
Ejendomsskat	5.596,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	46.750
Rottebekæmpelse	49,28	Notering af ejerskifte, anslået	1.650
Fællesudgift ejerforening	23.632,00	Ejerskiftesgebyr jf. administratorbesvarelse	3.000
Ejerudgift i alt 1. år:	42.318,28	I alt	kr. 7.551.400

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Strandboulevarden 99, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000368
Ejerudgift/md.: 3.527,00

Dato: 16.12.2021

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	1.851.000	1.851.000	1.861.366	DKK	-0.1300	12.083	28,50	0.0662	0.00			0.00
Realkredit Danmark/Obligationlån	Obligationlån	1.889.783	1.889.783	1.801.719	DKK	1.0000	96.296	28,50	1.4628	0.00			0.00

Øvrige servitutter:

7. 11.08.1913--963919-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv
8. 11.08.1913--963920-01 Dok om et vaskerum og nogle baderum
9. 29.07.1955--2665-01 Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler 1_H-II_450
10. 19.02.1987--3687-01 Påbud i medfør af byggeloven

11. 23.01.1995--963922-01 Dok om fjernvarme mv, (F-13-I)
 12. 14.09.2015--1006715480 VEDTÆGT for Ejerforeningen 1911
- Offentlige planer m.v.:
Kommuneplan: R19.B.2.13